

Martedì
11 Ottobre 2016

IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

www.ilssole24ore.com
@24NormeTributi



REDDITO D'IMPRESA

Cessione d'azienda con sconto Ires

Roberta De Pirro ▶ pagina 47



LA SETTIMANA DI NORME & TRIBUTI

LUNEDÌ: Edilizia e ambiente, Il merito, Autonomie locali e Pa

MARTEDÌ: Condominio

MERCOLEDÌ: Diritto dell'economia

GIOVEDÌ: Giurisprudenza / Il merito

VENERDÌ: Incentivi e agevolazioni

Adempimenti. La liquidazione Iva della società deve tener conto dell'operazione - Versamento entro il 16 marzo per la rettifica della detrazione

Assegnazioni, affitti da aggiornare

Il passaggio dell'immobile al socio va comunicato a inquilino ed Entrate - Chance cedolare

Gian Paolo Tosoni

Le persone fisiche che hanno ricevuto in assegnazione o cessione agevolata dei beni immobili (prevista dalla legge di Stabilità 2016) dalla propria società devono eseguire alcuni adempimenti in materia di imposta di registro. Infatti frequentemente i fabbricati strumentali o abitativi assegnati erano concessi in locazione. In primo luogo ancorché sia cambiato il proprietario locatore non deve essere rifatto il contratto di affitto il quale prosegue a nome del socio assegnatario.

Un primo adempimento riguarda la comunicazione all'inquilino della modifica del nome del proprietario per i normali rapporti anche relativi al pagamento del canone. Analoga comunicazione va eseguita all'amministratore del condominio se ne ricorre l'ipotesi.

Altro adempimento è la comunicazione dell'avvenuta variazione del locatore all'agenzia delle Entrate mediante il modello RLI (in alternativa al modello 69) da trasmettere in via telematica entro trenta giorni dall'avvenuta assegnazione.

Le istruzioni del modello prevedono che in presenza di trasferimenti dell'immobile per atto di compravendita o per atto di assegnazione del modello non comporta il pagamento dell'imposta di registro. Tuttavia nel caso in cui il socio assegnatario o cessionario riceve un immobile strumentale deve assolvere l'imposta di registro del 2% per cento di congruo tenuto conto che la società ha assolto tale imposta nella medesima misura anziché del 2%, utilizzando il modello F23. Se invece il fabbricato è abitativo l'imposta di registro era già dovuta nella misura del 2% e quindi nessun conguaglio deve essere effettuato ad eccezione del caso in cui l'abitazione fosse affittata in via di parte da un'impresa costruttrice nella quale l'imposta deve essere versata l'anno successivo. Se il socio assegnatario è una società commerciale si presenta il modello RLI ma nessuna imposta di registro è dovuta se il fabbricato è strumentale e in quanto si applica il medesimo regolamento. Questi adempimenti sono identici a quelli previsti per la cessione agevolata di immobili ai soci.

La cedolare secca

Il socio assegnatario di fabbricati abitativi, essendo persona fisica, può cogliere l'occasione di optare per la cedolare secca (tassazione proporzionale del canone di affitto con la aliquota del 21%) previa preventiva comunicazione all'inquilino con lettera raccomandata (circolare 20/E/2012, punto 5). L'opzione si esercita barrando la relativa casella contenuta nel modello RLI. L'imposta di registro versata per l'annualità in corso non è rimborsabile.

Adempimenti della società

La società che ha assegnato i beni potrebbe dover presentare la variazione dati Iva all'agenzia delle Entrate e Registro delle imprese, per comunicare l'eventuale cessazione della attività di locazione, se comunicata in precedenza. La prossima liquidazione Iva - mensile o trimestrale - della società comprenderà anche l'eventuale imposta dovuta sull'assegnazione dell'immobile, ma non sarà frequente tenuto conto che tale operazione era generalmente o esente o fuori campo Iva. L'imposta sul valore

aggiunto dovuta a seguito della rettifica della detrazione (articolo 19-bis 2 del Dpr 633/1972) sarà versata entro il 16 marzo 2017. Alle scadenze stabilite (a partire dal 30 novembre) la società dovrà versare le imposte sostitutive sull'assegnazione.

La trasformazione agevolata

La trasformazione delle società commerciali aventi per oggetto esclusivo o principale la locazione di immobili in società semplice richiede in primo luogo la comunicazione al Registro delle imprese (si veda l'articolo in pagina).

Occorre presentare l'analoga variazione dati alle Entrate (modello AA7/10) per comunicare la cessazione della attività di locazione e quindi anche la cessazione della società (circolare 37/E/2016, punto 10) barrando la relativa casella che conferma il mantenimento dell'attuale numero di partita Iva quale codice fiscale. Dalla data della trasformazione la società non è più soggetta passiva Iva e quindi per i canoni di locazione percepiti dovrà emettere semplice ricevuta soggetta ad imposta di bol-

lo di due euro se la ricevuta supera l'importo di 77,47 euro.

Relativamente ai contratti di affitto di immobili abitativi e terreni agricoli, riteniamo che non sia necessaria alcuna comunicazione alle Entrate in quanto non muta il codice fiscale del locatore e nemmeno l'ammontare dell'imposta di registro dovuta; invece per i fabbricati strumentali affittati occorre adeguare l'imposta di registro al 2 per cento. La liquidazione Iva del mese di settembre del terzo trimestre e la dichiarazione annuale presenta le medesime caratteristiche della assegnazione.

Se la società trasformata era di capitali dovrà mettere in memoria la presentazione del modello Unico 2016 per il periodo precedente alla trasformazione entro il nono mese successivo a quello in cui ha avuto effetto la trasformazione (generalmente entro giugno 2017). Invece se la trasformazione in società semplice ha riguardato una società di persone, essendo entrambe soggetti Irpef, il termine rimane quello ordinario per entrambe le dichiarazioni.

Il riepilogo



GLI OBBLIGHI DEL SOCIO

- Se l'immobile ricevuto è affittato deve comunicare il cambio del locatore al condominio ed all'inquilino
- Deve comunicare il cambio del locatore all'agenzia delle Entrate mediante il modello telematico RLI (sostitutivo del modello 69) entro trenta giorni dalla assegnazione
- Deve versare il conguaglio dell'imposta di registro utilizzando il modello F23 qualora l'imposta di registro assolta dalla società assegnataria fosse in misura inferiore come avviene per i fabbricati strumentali
- Il nuovo locatore ha facoltà di optare per la cedolare secca ai fini delle imposte dirette

GLI ADEMPIMENTI DELLA SOCIETÀ

- Comunicazione al Registro delle imprese e Iva della cessazione della attività di locazione (eventuale)
- Versamento dell'Iva dovuta a fronte della assegnazione entro il termine ordinario della liquidazione Iva mensile o trimestrale
- L'Iva dovuta per la rettifica della detrazione verrà versata in sede di conguaglio della dichiarazione annuale (16 marzo 2017)
- Entro il 30 novembre 2016 verserà il 60% dell'imposta sostitutiva mentre il residuo verrà versato entro il 16 giugno 2017

LA TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE

- Comunicazione al Registro delle imprese e agenzia delle Entrate
- Ai fini Iva si comunica anche la cessazione della società come soggetto passivo e la partita Iva assume la sola funzione di numero di codice fiscale
- I corrispettivi della locazione saranno documentati da ricevuta e non da fattura
- Se la società oggetto di trasformazione è una società di capitali entro il nono mese successivo a quello in cui ha avuto effetto al trasformazione deve presentare il modello Unico
- Se la trasformazione ha riguardato una società di persone i termini del modello Unico rimangono quelli ordinari

Le conseguenze. Cancellazione dalla sezione ordinaria e iscrizione in quella speciale

Trasformazione con effetto nel Registro imprese

Angelo Busani

La trasformazione di una società commerciale (Spa, Srl, Snc, Sas) in società semplice comporta la cancellazione dalla sezione ordinaria del Registro delle imprese e l'iscrizione nella sezione speciale del Registro dedicata alle società semplici.

La trasformazione presuppone risolto il problema della compatibilità dell'oggetto sociale della società trasformata con il particolare status della società semplice, la quale non tollera l'esercizio di un'attività commerciale. Infatti, la gestione di beni può essere svolta da più persone con modalità tali da configurare alternativamente: un'attività commerciale, qualora sia esercitata in maniera

«economica» e con caratteristiche «industriali», e cioè con modalità più o meno complesse che comunque presuppongano l'utilizzo e il coordinamento di uno o più mezzi della produzione (si pensi a una società di locazione di appartamenti-vacanze); un'attività non commerciale (mapur sempre un'attività economica, finalizzata a conseguire un utile) qualora sia svolta senza necessità di coordinamento di mezzi della produzione e in assenza di qualsiasi organizzazione di tipo industriale (è il caso di una società proprietaria di una o più unità immobiliari destinate a essere locate in maniera stabile, senza che siano erogati servizi accessori); una mera comunione di godi-

mento, qualora sui beni gestiti non sia impresso il vincolo negoziale di destinazione produttivo/economico tipico del contratto di società (la cui sussistenza esclude l'applicazione della disciplina sulla comunione di godimento e, in particolare, esclude la facoltà per i comproprietari di utilizzare personalmente i beni e di disporre liberamente pro-quota).

Nella prima ipotesi (e cioè quando si configura un'attività commerciale), l'attività di gestione di beni può costituire l'oggetto sociale solo di società commerciali, e cioè di Snc, Sas, Srl e Spa. Nella seconda ipotesi (quella in cui non vi è un'attività definibile come «commerciale») l'attività di gestione di beni può costituire

l'oggetto sociale anche di una società semplice. Mentre nell'ultima ipotesi, si tratta di un'attività (di mero godimento) che non può costituire l'oggetto di alcun tipo di società.

Quanto all'oggetto sociale della società semplice, è legittima la costituzione di società semplici che abbiano quale oggetto sociale «l'attività di gestione di immobili, mobili registrati e partecipazioni sociali», senz'altro aggiungere. In tal caso, infatti, questo oggetto, per quanto astrattamente ampio, non può essere inteso come limitato a quanto consentito alle società semplici dalla combinazione degli articoli 2247, 2248 e 2249 del Codice civile, e cioè all'esercizio in comune di un'attività eco-

nomica non commerciale per vederne gli utili. Così limitata, l'attività di gestione di beni:

- rientra tra quelle esercitabili sotto forma societaria;
- si differenzia dalla comunione di godimento in quanto - imprimendo un vincolo «produttivo» ed «economico» ai beni gestiti - li sottrae all'uso diretto e personale dei soci e li rende da essi inalienabili e indisponibili (si tratta, quindi, di una situazione incompatibile con le regole della comunione ordinaria, dettate dagli articoli 1102 e 1103 del Codice civile, sull'uso della cosa comune da parte dei comproprietari e intemati di disposizione della propria quota da parte del comproprietario);
- non può essere svolta in maniera «industriale» e cioè mediante l'utilizzo e il coordinamento di uno o più mezzi della produzione.

LE INIZIATIVE

Domani

FOCUS

Come difendersi dai reati subiti attraverso Internet

Dal cyberstalking alle truffe, dalle finte vendite alla diffamazione passando dalla pornografia minorile. Dalla rete può essere necessario difendersi: nella guida in edicola domani 12 ottobre (edizionale in digitale per gli abbonati) tutte le indicazioni operative.



SU INTERNET

Quotidiano del Fisco

GLI APPROFONDIMENTI

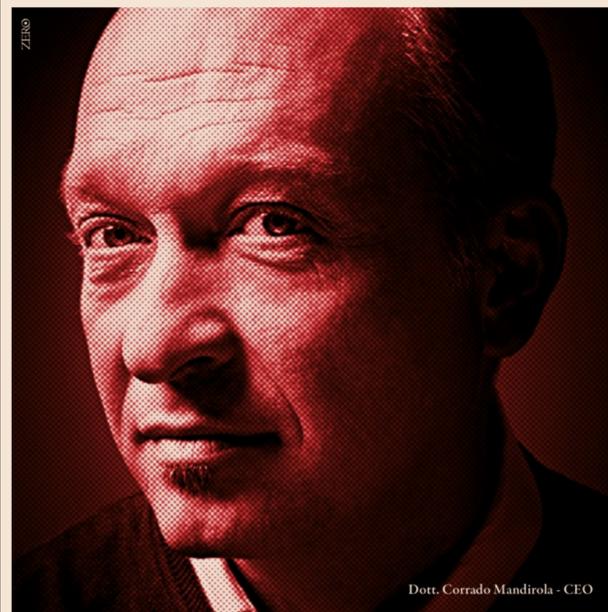
Focus su Irap, riforma contenzioso e bancarotta

Sul Quotidiano del Fisco in esclusiva per gli abbonati:

- l'analisi di **Andrea Carinci** sulla riforma del contenzioso;
- un articolo di **Romina Morrone** sull'Irap per i professionisti;
- un articolo di **Ferruccio Bogetti** e **Gianni Rota** sulla bancarotta.



www.quotidianofisco.ilssole24ore.com



Dott. Corrado Mandirola - CEO

VENDERE UNO STUDIO PROFESSIONALE HA LE SUE REGOLE. NOI LE CONOSCIAMO.

Grazie alla nostra consulenza specializzata puoi portare a buon fine la vendita del tuo studio professionale. Perché il nostro team è composto da commercialisti, revisori legali e avvocati altamente qualificati. Gli unici in Italia con un'esperienza decennale nel campo delle fusioni e acquisizioni. Se stai pensando di vendere il tuo studio, rivolgiti a noi con fiducia. Perché noi ci mettiamo la faccia.

MPO PARTNERS
MERGER & ACQUISITION
i Professionisti per i Professionisti
MILANO - TORINO - ROMA - NAPOLI - BOLOGNA

www.mpopartners.com - info@mpopartners.com